臺灣新竹地方法院民事小額判決

111年度竹北小字第124號

原　　告　陳信宏
訴訟代理人　黃姿鳳
被　　告　竹風建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　徐榮聰
訴訟代理人　黃千玲

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣陸萬零肆佰參拾捌元，及自民國一百一十一年三月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣陸萬零肆佰參拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造間不動產買賣契約書第11條約定，因本契約發生之爭議，以不動產所在地之法院為第一審法院，是本院就本件訴訟有管轄權。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

㈠、原告於民國107年1月16日以總價新臺幣（下同）1,209萬元向被告購買門牌號碼新竹縣○○市○○路○段000號8樓之5房屋（下稱系爭房屋）及其坐落之新竹縣○○市○○段00地號土地權利範圍872/100000，建案名稱「竹風最美」，並簽訂由被告提供之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。系爭

房屋為「成屋」並非預售屋，系爭契約既未約定應由原告負擔「瓦斯外管費」，被告亦未告知。依消費者保護法第11條第2項「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。」被告為企業經營者，系爭契約既未約定瓦斯外管費由消費者負擔，應為有利於消費者之解釋，即原告無庸負擔瓦斯外管費。

㈡、再者，消費者簽訂「成屋」買賣契約時，因水、電、瓦斯管線是成屋之一部分，建商必已完成上述管線配置及接通，交屋後即可供消費者居住使用，總價款應已包含相關管線費用，若欲令消費者負擔瓦斯外管費等管線設備費用，基於契約自由原則，雖無不可，惟應在契約中明確記載（臺灣高等法院109年度上易字第839號判決意旨參照）。本件兩造簽訂系爭契約時，系爭房屋已取得使用執照，為成屋狀態，依前揭臺灣高等法院見解，天然瓦斯管線應已配置及接通完成，以供交屋後居住使用，自為成屋之一部分，兩造買賣總價款應包含相關管線費用。

㈢、依系爭契約第7條第1項「本買賣標的物應繳納之地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅費，在土地、建物點交日前由賣方負責繳納，點交日後由買方繳納；前開稅費以點交日為準，按當年度日數比例負擔之。」第11條其他約定二、「買方需另行支付水、電、契稅、規費等相關費用計21萬元（多退少補）。」（卷第92、94頁），可見原告預付款21萬元，只有負擔點交後之「瓦斯費」，並不包括「瓦斯外管費」。詎料，被告竟逕自預收款中扣除瓦斯外管費60,438元（卷第53頁），經原告多次請求返還，遭被告置之不理。

㈣、為此，爰依民法第179條不當得利之法律關係提起本件訴訟，並聲明：⑴被告應給付原告60,438元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵訴訟費用由被告負擔。⑶願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯以：

㈠、不爭執兩造於107年1月16日簽訂系爭契約時，系爭房屋已取得使用執照，為成屋狀態。然天然瓦斯外管係新竹瓦斯股份有限公司在建築物外部埋設，再連接到建築物瓦斯表上，被告僅代收代付，新竹瓦斯公司向被告收取5,016,379元，被告按竹風最美社區共83戶平均分攤，每戶應分攤60,438元，被告已向原告全額收取（卷第53、57頁）。

㈡、系爭契約簽訂時所應適用之內政部101年10月29日內授中辦地字第1016651846號函公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，未限制被告不得收取瓦斯外管費。且被告自行銷售與其他買主所簽訂之「竹風最美成屋買賣合約書」均有記載瓦斯外管費由買方負擔（卷第81-85頁）。

㈢、系爭契約雖未如被告使用之「竹風最美成屋買賣合約書」般記載瓦斯外管費由買方負擔，然被告委託敦品不動產仲介經紀有限公司（即太平洋房屋竹北高鐵水岸加盟店，下稱敦品仲介公司）代銷竹風最美建案時，亦要求敦品仲介公司應向買方清楚告知瓦斯外管費由買方負擔。復經敦品仲介公司代銷人員洪愛筑到院證述銷售時有特別向買方告知瓦斯外管費是由買方負擔，暫收款是包含瓦斯外管費等語。系爭契約第11條二、亦約定「買方需另行支付水、電、契稅、規費等相關費用計21萬元（多退少補）」，依契約自由原則，兩造既已合意瓦斯外管費由原告負擔，被告並非無法律上原因受有利益。原告依不當得利法律關係請求被告返還，並無理由。

㈣、答辯聲明：⑴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。⑶如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張兩造簽署之系爭契約並未約定瓦斯外管費由買方負擔，故賣方即被告向原告收取瓦斯外管費60,438元為不當得利，則為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：兩造是否已以書面約定或以口頭約定瓦斯外管費由原告負擔？

㈡、經查：

1.本院觀諸系爭契約封面為「新竹市地政士公會買賣契約書」，明顯與被告自訂之「竹風最美成屋買賣合約書」不同，不論格式、內容、買賣雙方權利義務均有極大差異，兩者無從比附援引。

2.系爭契約第7條第1項「本買賣標的物應繳納之地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅費，在土地、建物點交日前由賣方負責繳納，點交日後由買方繳納；前開稅費以點交日為準，按當年度日數比例負擔之。」第11條二、「買方需另行支付水、電、契稅、規費等相關費用計21萬元（多退少補）。」（卷第92、94頁），全然未提及「瓦斯外管費」此一項目。對照於被告與其他買主所使用之「竹風最美成屋買賣合約書」第11條稅捐及費用負擔之約定，其中第3項「所有權移轉登記規費、…、各戶瓦斯外管費、…由買方負擔。」第8項「本約所收各項稅費為代收代付性質，因而不開立發票。」第14條水電及瓦斯配管費用，其中第1項後段「另瓦斯外管費、裝錶費用及保證金亦由買方負擔。」全然未提及「瓦斯費」此一項目。綜上交互比對結果，「新竹市地政士公會買賣契約書」著重於瓦斯費、「竹風最美成屋買賣合約書」著重於瓦斯外管費。瓦斯外管費與瓦斯費性質不同，且金額高低懸殊，殊無誤認可能。「竹風最美成屋買賣合約書」約定所收各項稅費為代收代付性質故『不開立發票』，然則被告以自己名義開立統一發票予原告（卷第53頁），自任為銷售人而非僅代收代付而已，亦得以反證，原告簽立之契約與第三人簽立之契約，截然不同。

3.據上，兩造所簽署之系爭契約並未約定瓦斯外管費應由原告負擔，此一事實應可先予認定。

㈢、至於兩造有無另以口頭約定，被告固舉證人洪愛筑證述：我有印象簽約時在場的竹風建設人員跟代書解釋費用項目有哪些，列在特約事項裡面的，竹風建設就會跟代書講這筆費用包含哪些，在簽合約時候也會特別念出來，具體怎麼說因為

時間有點久了我不確定。我有印象就瓦斯外管費有特別跟買方告知，本來是預售的時候才有收，當時銷售已經是成屋，但我們有讓買方知道一些費用還是會比照預售屋當時沒有繳的費用來收，所以會有暫收款包含管理基金跟瓦斯外管費等語（卷第126-127頁），作為兩造已有口頭約定之證據。惟查：

1.證人洪愛筑自102年間開始任職於敦品仲介公司迄今，擔任經理，有為被告銷售過另一建案「竹風吉美」，被告為證人所任職公司之房源之一，故證人與被告間有經濟上利害關係，其證詞憑信性本即較低。

2.證人洪愛筑證述「這筆21萬元預收款包含哪些項目，列在特約事項裡面」，然系爭契約特約事項根本沒有臚列瓦斯外管費，既不在特約事項裡，被告人員或代書自然不可能念出來。再者，證人印象中成屋要比照預售屋收取管理基金跟瓦斯外管費，然系爭契約第7條及第11條僅明示管理費及公共基金（卷第92頁），卻未明示瓦斯外管費。系爭契約乃「新竹市地政士公會買賣契約書」，為地政士公會制式契約，自不可能按照被告之特殊要求印製，是以，若果被告真有告知原告，且瓦斯外管費金額甚高（占預收款約3成），即應在特約事項以手寫記載一式三份以資明確，被告豈有刻意費力向原告解釋說明卻不予記載之理。

3.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。本件爭執究其根由，實係證人洪愛筑所參與竹風最美建案只有原告這一戶（卷第125頁），當時與敦品仲介公司合作之地政士王志有不是被告委任之地政士（卷第132頁），故地政士王志有使用新竹市地政士公會印製之制式契約書，而非使用被告印製之制式契約書，故簽約當時在場之人均未注意到契約條款之不同，正常之成屋買賣契約自然不會特別約定瓦斯外管費由買方負擔。是以，證人洪愛筑雖稱有印象、有告知，卻又含糊稱：

具體怎麼說因為時間有點久了我不確定，我不知道代書為何沒有特別加註等語（卷第128頁），無非囿於被告乃其任職公司主要客戶而刻意迴護被告之說法，無法憑採。

㈣、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。原告主張被告已收取瓦斯外管費60,438元為被告所不爭執，被告就其所辯係經兩造以系爭契約約定或另經口頭約定，則無實據。是以，被告收取60,438元已超逾總價款範圍，無法律上之原因而受利益，致原告受損害，原告依民法第179條請求被告返還60,438元及自起訴狀繕本送達翌日即111年3月3日起（卷第35頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

㈤、至於兩造各自所舉內政部就「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之函釋，因本件兩造簽署之系爭契約就瓦斯外管費並無記載，本院自無就內政部先後所為函釋於本件有無適用予以論斷之必要，附此敘明。

四、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。並依被告之聲請為其酌定相當之擔保金額後併宣告得免為假執行，暨於判決時確定被告應負擔之訴訟費用如主文第2項所示之金額（即第一審裁判費1,000元）。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　5　　日

竹北簡易庭　　法　官　陳麗芬

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，且須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），及繳納上訴裁判費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　5　　日

書記官　曾煜智